

**CONSULTORIA Y GERENCIA URBANA INMOBILIARIA
DE BIENES RAICES LEON AGUIRRE CIA. LTDA.**

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2014

INDICE

- Estado de situación financiera
- Estado de resultado integral
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	- Dólar estadounidense
Compañía	- CONSULTORIA Y GERENCIA URBANA INMOBILIARIA DE BIENES RAICES LEON AGUIRRE CIA. LTDA.
NIIF para las PYMES	- Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas

CONSULTORIA Y GERENCIA URBANA INMOBILIARIA DE BIENES RAICES LEON AGUIRRE CIA.
LTDA.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

(Expresado en U.S. dólares)

	Referencia	AL 31 DE DICIEMBRE DE	
	Notas	2014	2013
<u>Activos</u>			
<i>ACTIVOS CORRIENTES</i>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	1,064.62	865.31
Cuentas por cobrar socios		3,034.43	-
Activos por impuestos corrientes	4	642.58	793.68
Total del activo corriente		4,741.63	1,658.99
<i>ACTIVOS NO CORRIENTES</i>			
Propiedad planta y equipo	5	1,075.21	1,195.80
TOTAL ACTIVO		5,816.84	2,854.79
<u>Pasivo y patrimonio</u>			
<i>PASIVOS CORRIENTE</i>			
Cuentas por pagar	6	633.97	172.34
Pasivos por impuestos corrientes	4	1,054.64	13.89
TOTAL PASIVO		1,688.61	186.23
PATRIMONIO			
(según estado adjunto)	7	4,128.23	2,668.56
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		5,816.84	2,854.79

CONSULTORIA Y GERENCIA URBANA INMOBILIARIA DE BIENES RAICES LEON
AGUIRRE CIA. LTDA.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

(Expresado en U.S. dólares)

	AL 31 DE DICIEMBRE DE	
	2014	2013
<i>INGRESOS</i>		
Prestación de servicios	14,110.02	8,597.54
<i>GASTOS</i>		
Gastos de administración	(10,141.99)	(4,288.74)
Gastos de ventas	(2,053.70)	(2,025.24)
Utilidad en operación	1,914.33	2,283.56
Gastos financieros	(5.61)	(15.00)
Utilidad antes participación a trabajadores impuesto a la renta	1,908.72	2,268.56
Impuesto a la renta corriente	(449.04)	-
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	1,459.68	2,268.56

CONSULTORIA Y GERENCIA URBANA INMOBILIARIA DE BIENES RAICES LEON AGUIRRE CIA. LTDA.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

(Expresado en U.S. dólares)

	Capital Social	Reserva Legal	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2013	400.00	-	2,268.56	2,668.56
Apropiación de reservas		145.97	(145.97)	-
Resultado integral del año		-	1,459.67	1,459.67
Saldos al 31 de diciembre de 2014	400.00	145.97	3,582.26	4,128.23

**CONSULTORIA Y GERENCIA URBANA INMOBILIARIA DE BIENES RAICES LEON
AGUIRRE CIA. LTDA.**

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

(Expresado en U.S. dólares)

	AL 31 DE DICIEMBRE DE	
	2014	2013
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo recibido de clientes y otros cobros	14,110.01	8,597.54
Efectivo pagado a proveedores, empleados e impuestos	(13,910.70)	(6,926.38)
Efectivo proveniente (utilizado) por las operaciones	199.31	1,671.16
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adiciones de activos fijos	-	(1,205.85)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	-	(1,205.85)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Aporte capital social	-	400.00
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	-	400.00
Disminución del efectivo y sus equivalentes	199.31	865.31
Efectivo y equivalentes al inicio del año	865.31	-
Efectivo y equivalentes al final del año	1,064.62	865.31

**CONSULTORIA Y GERENCIA URBANA INMOBILIARIA DE BIENES RAICES LEON AGUIRRE
CIA. LTDA.**

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (CONTINUACION)

(Expresado en U.S. dólares)

Conciliación del resultado del año con el flujo (usado)/provisto de las operaciones

	AL 31 DE DICIEMBRE DE	
	2014	2013
Resultado integral del año	1,908.72	2,268.56
<i>Partidas que no representan movimiento de efectivo</i>		
Depreciaciones de activos fijos	120.59	10.05
Impuesto a la Renta	(449.04)	-
<i>Cambios netos en activos y pasivos operativos</i>		
Otras cuentas por cobrar	(2,883.34)	(793.68)
Cuentas por pagar	461.63	172.34
Otras cuentas por pagar	1,040.75	13.89
Efectivo neto (usado)/provisto por las actividades de operación	199.31	1,671.16

CONSULTORIA Y GERENCIA URBANA INMOBILIARIA DE BIENES RAICES LEON AGUIRRE CIA. LTDA.

POLITICAS CONTABLES Y EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en U. S. dólares)

NOTA 1. CONSTITUCION Y OPERACIONES

1.1 Constitución

CONSULTORIA Y GERENCIA URBANA INMOBILIARIA DE BIENES RAICES LEON AGUIRRE CIA. LTDA., fue constituida en Quito e inscrita en el Registro Mercantil el 09 de Septiembre del 2013. El plazo social de la Compañía es de 30 años contados desde esa fecha de inscripción

Su domicilio principal está registrado en la ciudad de Quito, calle Sucre OE4-32 y García Moreno.

1.2 Operaciones

Las principales actividades es la Venta de Bienes Inmuebles a cambio de una Retribución o por contrato.

Estos estados financieros han sido aprobados por la Gerencia General quién considera que serán aprobados, sin observaciones, por la Junta General de Socios.

NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de la **CONSULTORIA Y GERENCIA URBANA INMOBILIARIA DE BIENES RAICES LEON AGUIRRE CIA. LTDA.**, han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (ISAB). Están presentados en dólares americanos, que es la moneda funcional de la Compañía.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para Pymes requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las NIIF para Pymes vigentes, al 31 de diciembre del 2014, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan, salvo que se indique lo contrario.

2.2 Bases de presentación

Los estados financieros de **CONSULTORIA Y GERENCIA URBANA INMOBILIARIA DE BIENES RAICES LEON AGUIRRE CIA. LTDA.**, comprenden el estado de situación financiera, los estados de resultados y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2014. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes).

2.3 Conversión de la moneda extranjera

i. Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en las cuentas anuales de la Compañía se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). Los estados financieros se presentan en (US\$) Dólares de los Estados Unidos de América.

ii. Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones o de las valoraciones, en el caso de partidas que se han vuelto a valorar. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de resultados.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas en el país y en el exterior, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios.

2.5 Cuentas por cobrar

Los cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y se reconocen inicialmente a su valor razonable.

La mayoría de las ventas se realizan en condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se extiende más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existieren, se reconocen como ingresos por intereses y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si se identifica dicha evidencia, se reconocerá de inmediato una pérdida por deterioro del valor en los resultados.

2.6 Activos fijos

i. Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de activos fijos se miden inicialmente al costo.

El costo de activos fijos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo, en el caso de ser necesario.

ii. Medición posterior al reconocimiento

Después del reconocimiento inicial, los activos fijos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de su valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

iii. **Método de depreciación y tasas de depreciación**

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

A continuación se presentan las principales partidas de activos fijos y las tasas de depreciación anuales usadas en el cálculo de la depreciación:

	<u>Vida útil (en años)</u>
Muebles y enseres	10

iv. **Retiro o venta de activos fijos**

Un componente de activos fijos o cualquier parte significativa del mismo, reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento de dar de baja el activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo) se incluye en el estado de resultados cuando se da de baja el activo.

2.7 **Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles**

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan los activos fijos para determinar si existen indicios de que tales activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin recuperar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

2.8 **Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar**

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales, que no tienen intereses, que no se cotizan en un mercado activo y se reconocen inicialmente a su valor razonable. Los importes de las cuentas comerciales, denominados en moneda extranjera se convierten a dólares de EUA usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa. Las ganancias o pérdidas por cambio de moneda extranjera se incluyen en otros gastos o en otros ingresos.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existen, se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

2.9 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

i. Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

ii. Otros impuestos corrientes

Los valores por impuestos al valor agregado por pagar, así como retenciones de impuestos a cuenta de terceros, entre otros, se reconocen dentro de los pasivos por impuestos corrientes.

2.10 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el reembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad. El gasto correspondiente a cualquier provisión se presenta en el estado de resultados neto de todo reembolso relacionado.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

2.11 Beneficios a empleados

iii. Participación a trabajadores

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las su mas por pagar exigibles.

2.12 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y que puedan medirse de manera fiable, independientemente del momento en el que el pago sea realizado.

El ingreso de la venta de bienes se reconoce cuando se entregan los bienes y se ha transferido su propiedad. El ingreso se mide al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos y sin incluir impuestos asociados con la venta.

Los criterios específicos de reconocimiento enumerados a continuación también deberán cumplirse para que los ingresos sean reconocidos:

i. Intereses ganados

Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el valor neto en libros del activo financiero sobre el reconocimiento inicial.

Los ingresos por intereses se incluyen en la línea de “ingresos financieros” en el estado de resultados integrales.

2.13 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.14 Costos por préstamos

Todos los costos por préstamos se reconocen en resultados del periodo en que se incurre en ellos.

2.15 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna sección de la NIIF para las Pymes y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.16 Instrumentos financieros: reconocimiento inicial y medición posterior

Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías, a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía mantiene básicamente cuentas por cobrar.

i. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar. Ver Nota 6.

Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

i. Pasivos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía mantiene únicamente pasivos financieros medidos al costo amortizado.

ii. Pasivos financieros medidos al costo amortizado

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

iii. Baja de un pasivo financiero

La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.17 Partidas excepcionales

Las partidas excepcionales se presentan por separado en los estados financieros cuando es necesario para proporcionar una comprensión adicional del rendimiento financiero de la Compañía.

NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un detalle de esta cuenta, es la siguiente:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(En U.S. dólares)	
Caja	600.00	793.91
Bancos (1)	464.62	71.40
	<u>1,064.62</u>	<u>865.31</u>

(1) Corresponde a valores que la compañía mantiene depositados en el Banco del Pacífico.

NOTA 4. IMPUESTOS CORRIENTES

Un detalle, a continuación:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(En U.S. dólares)	
<i>Activos por impuestos corrientes</i>		
Crédito tributario IR	482.41	168.75
Crédito tributario IVA	160.17	624.93
	<u>642.58</u>	<u>793.68</u>

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(En U.S. dólares)	
<i>Pasivos por impuestos corrientes</i>		
Impuesto a la renta por pagar	449.04	-
Retenciones en la fuente	16.26	13.89
IVA en Ventas /retenciones de IVA	589.34	-
	<u>1,054.64</u>	<u>13.89</u>

NOTA 5. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Un detalle de esta cuenta es como sigue:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(En U.S. dólares)	
Muebles y enseres	1,205.85	1,205.85
Menos:		
Depreciación acumulada	(130.64)	(10.05)
Total	<u>1,075.21</u>	<u>1,195.80</u>

NOTA 6. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta es como sigue:

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	(En U.S. dólares)	
Proveedores nacionales	633.97	172.34
	<u>633.97</u>	<u>172.34</u>

NOTA 7. CAPITAL

La Compañía cuenta con un capital social representado por 400 participaciones, con un valor nominal de US \$1 dólar de los Estados Unidos de América cada una.

NOTA 8. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros (04 de marzo de 2015) no se produjeron eventos, que en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

NOTA 9. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en Marzo, 31 de 2015 y serán presentados a los Socios para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Socios sin modificaciones.